



Detaljplaneändring nr 002093 samt tomtindelning och ändring av tomtindelningen, Björkhagen /Björkhagsparkens företagsområde

KA/5585/10.02.04.01/2009
J-VN/TLA/ATI/TKU/SIK/JB/ALS

Genom detaljplaneändringen ändras Björkhagsparken till kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY) samt LPA-område. Områdets tomtexploateringsstal är $e = 0.5$ (6 800 m²-vy).

Detaljplaneändringen gäller kvarter 68105 och gatuområde i stadsdel 68, Björkhagen. Ändringen gäller kvartersområde för icke-miljöstörande industribyggnader samt rekreationsområde i den detaljplan som upphävs.

Tomtindelningen och ändringen av tomtindelningen gäller en del av kvarteret 68105.

Området är beläget norr om Mejramvägen på ett område som avgränsas av Björkhagsvägen, Björklundsvägen och Björkparksvägen.

Den som ansöker om planändring

Vanda stads företagsservice har i sin ansökan daterad 15.12.2009 föreslagit ändring av detaljplan.

Markägoförhållanden

Området är huvudsakligen i Vanda stads ägo.

Deltagare i beredningen av planen

Stadens sakkunniga har deltagit i planändringsarbetet.

Trafikplanerna har gjorts upp av WSP Finland Oy på uppdrag av ett företag (SRV Oy) intresserat av att etablera sig i Björkhagen.

Generalplanen

Enligt den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är planområdet industriområde (TY) där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art. Området reserveras för icke-miljöstörande produktions- och lagerutrymmen. På området kan även kontorslokaler tillåtas.

Detaljplanen

Detaljplanen Björkhagen 3E (nr 681200) som godkänts av stadsfullmäktige 16.10.1989 är i kraft på området som berörs av detaljplaneändringen.

Ändringsområdet utgörs av kvartersområde för icke-miljöstörande industribyggnader, TY-3 samt park, P.

Motiveringar till detaljplaneändringen

I stadsdelen Björkhagen i Vanda behövs fler områden som lämpar sig för logistik. Det finns en efterfrågan på tomter för logistik eftersom Björkhagen ligger nära flygplatsen och intill goda trafikförbindelser.

Genom detaljplaneändringen tryggas förverkligandet av den logistikverksamhet som planerats för området.

Projektet förutsätter en planändring eftersom den gällande detaljplanen enbart tillåter byggnation av industriutrymmen samt, i anslutning till dessa, lagerutrymmen.

Lagerlokaler lämpar sig väl för området, och en mångsidigare användning av området är därmed ändamålsenlig.

Hur situationen förändras

Björkhagsparken försvinner, men situationen försämras inte nämnvärt med avseende på grönområden, då det alldeles i närheten av planändringsområdet finns andra stora rekreationsområden, bland annat stadsträdgården (Arboretum) och Dickursby centralpark.

Förslaget till detaljplaneändring

Björkhagsparken har ändrats till kvartersområde och anslutits till kvarter 68105. Kvarterets nya del samt den övriga delen av kvarteret 68105 (tomt nr 7) som är i Vanda stads ägo har markerats som



kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY). I området får byggas icke-miljöstörande produktions- och lagerbyggnader, kontors- och affärsbyggnader samt kombinationer av dessa.

Av den tillåtna byggrätten får högst 10 % användas för affärslokaler.

KTY-områdets exploateringsstal är $e = 0.5$.

Områdets areal är cirka 1,35 hektar varmed byggrätten är cirka 6 800 m²-vy.

Norra delen av kvarteret 68105 (tomterna nr 3 och 4, fastigheterna R:nr 407-16-151 och 407-16-152) har av ändamålsenlighetsskäl (belägna i samma kvarter) anslutits till det område för vilket planändring söks. Området har betecknats som **kvartersområde för industri- och lagerbyggnader, T**.

I området får byggas industri- och lagerbyggnader som inte stör omgivningen.

T-områdets byggrätt enligt den gällande planen ($e = 0.60$) bibehålls.

För hela kvarteret 68105 anges som våningstal III.

Planbestämmelserna har på T-området förnyats för att bättre motsvara de planbestämmelser som numera är i bruk. Bestämmelserna har utsträckts till att bland annat omfatta dagvattenhanteringen.

Ett **kvartersområde för bilplatser (LPA)** har markerats i den östra delen av Björkhagsparken.

Detta område har anvisats för att användas av kvarteren 68105 och 68107. På området finns det plats för ungefär 20 bilplatser.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

I förslaget till detaljplaneändring ingår förslaget till tomtindelning och ändring av tomtindelning för en del av kvarteret 68105. Tomtindelningen och ändringen av tomtindelningen blir godkänd i samband med godkännandet av detaljplaneändringen.

Den nya tomten nr 68-105-8 bildas av tomten 68-105-7 och fastighet R:nr 421-1-1423.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 21.2.2013.

I Vantaan Sanomat har meddelats om planens anhängiggörande i enlighet med MBL 62 § och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Tolv åsikter lämnades in.

I en del av åsikterna framfördes oro för eventuell störande verksamhet som planeringsområdet skulle medföra samt de skadeverkningar som den tunga trafiken skulle orsaka invånarna på småhustomterna.

Ett separat sammandrag har sammanställts av åsikterna.

Beaktande av åsikter

Effektivitetstalet har delvis sänkts, vilket innebär att det finns mer utrymme på tomterna och trafikvolymen som riktar sig till tomterna är mindre. I planbestämmelserna finns ett omnämnande om verksamhetens icke-störande karaktär, om åsamkande av buller nattetid samt om parkering av långträdare på tomten.

För gatuparkeringens del förbättras situationen i och med att förbättringsarbeten på gatorna utförs.

Avtal

Till detaljplanen hänför sig inget avtal.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Detaljplanarbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 17.12.2012).

Planläggningsarbetet gäller huvudsakligen mark som ägs av Vanda stad och producerar en arbetsplatstomt.

Stadsplaneringsnämnden 19.8.2013 § 14

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att

- a) lägga fram det 19.8.2013 daterade förslaget till detaljplaneändring nr 002093 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden.

Beslut:

Förslaget godkändes



Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring hölls framlagt 18.9–17.10.2013 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades en anmärkning (försenad).

Planutlåtanden

Stadsplaneringsnämnden berättigade 19.8.2013 stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Två utlåtanden begärdes (Finavia Oyj och Vanda Energi Ab), av vilka Vanda Energi Ab inkom med utlåtande.

Utförda justeringar

Utgående från anmärkningen har i plankartan utförts en justering gällande partiellt avlägsnande av anslutningsförbudet på Björkhagsvägen.

Till planbestämmelserna har dessutom fogats följande mening under beteckningen T:
"I området får byggas industri- och lagerbyggnader som inte stör omgivningen."

På grund av ett tekniskt fel saknas bestämmelsen i planändringsförslaget.

Ovan nämnda mening har ingått i detaljplanebeskrivningens text.

Bestämmelsen grundar sig på gällande detaljplan samt Vanda generalplan.

I den lagakraftvunna detaljplanen är ändringsområdet markerat som kvartersområde för icke-miljöstörande industribyggnader och i Vanda generalplan reserveras området för icke-miljöstörande produktions- och lagerlokaler.

Med anledning av tillägget i planbestämmelserna har de intressenter som berörs av justeringen hörts separat. Intressenterna meddelades per brev om det planerade tillägget och de ombads senast 18.10.2013 meddela om de inte godkänner tillägget i planbestämmelserna enligt beskrivningen. Intressenterna inlämnade inga anmälningar.

Justeringen i plankartan är inte väsentlig och intressenterna har hörts med anledning av tillägget i planbestämmelserna, varmed ingen ny framläggning är nödvändig.

Stadsplaneringsnämnden 9.12.2013 § 10

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) svar till anmärkningen och utlåtandet ges i enlighet med bilagan och att justeringen i plankartan samt tillägget i planbestämmelserna utförs,
- b) förslaget till detaljplaneändring nr 002093 samt förslagen till tomtindelning och till ändring av tomtindelning, Björkhagen/Björkhagsparkens företagsområde, som daterats 9.12.2013, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 16.12.2013 § 29

Biträdande stadsdirektörens förslag:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) svar till anmärkningen och utlåtandet ges i enlighet med bilagan och att justeringen i plankartan samt tillägget i planbestämmelserna utförs,
- b) förslaget till detaljplaneändring nr 002093 samt förslagen till tomtindelning och till ändring av tomtindelning, Björkhagen/Björkhagsparkens företagsområde, som daterats 9.12.2013, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 27.1.2014 § 9

Stadsstyrelsens förslag:



Stadsfullmäktige beslutar godkänna förslaget till detaljplaneändring nr 002093 samt förslagen till tomtindelning och till ändring av tomtindelning, Björkhagen/Björkhagsparkens företagsområde, daterat 9.12.2013.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor

6	Beskrivning av detaljplaneändringen 9.12.2013
7	Anmärkningar och svar 9.12.2013
8	Utlåtanden och svar 9.12.2013
9	STC Björkhagen redogörelse för trafikplan 20.2.2013, WSP Finland Oy
10	Dagvattenhanteringsplan 28.5.2013, kommunalteknikcentralen

Ansökan om ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

områdesarkitekt Asta Tirkkonen, tfn 8392 6185, fornamn.efternamn@vantaa.fi
detaljplanerare Teuvo Kuparinen, tfn 8392 2673, fornamn.efternamn@vantaa.fi